(Se reanuda la toma de la versión taquigráfica.)

(Ingresa a Sala la delegación de la Cooperativa "Porvenir".)

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado tiene el agrado de recibir a la delegación de la Cooperativa "Porvenir". Sabemos las causas de la demora que han tenido al concurrir a esta entrevista, pero adelantamos que disponemos de poco tiempo ya que el Plenario comienza a la hora 16. En consecuencia, les damos la palabra solicitándoles que sean lo más breve posible y agradeciéndoles desde ya la información que nos puedan brindar.

SEÑORA DE ARMAS.- En primer lugar, agradecemos a la Comisión la deferencia que ha tenido en recibirnos.

El motivo de esta reunión es transmitirles que hace ya dos meses que estamos tratando de cambiar el Instituto Técnico Asesor de una cooperativa de vivienda por ayuda mutua ubicada en Pando. En ese sentido, hemos recorrido diferentes instancias, concurrimos al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, ya hemos visitado esta Comisión y nos entrevistamos con algunos señores representantes en forma particular. Al día de hoy, hemos iniciado una instancia judicial de solicitud de pericia por parte de un ingeniero civil, ya que lo que se pretende es terminar un contrato por incumplimiento. Básicamente, lo que aquí ocurre es que se le está ocasionando un perjuicio bastante grande a la gente. De hecho, deberán hacerse cargo de una hipoteca probablemente los próximos 25 ó 30 años y están exigiendo que las casas sean bien construidas. Por el camino que se estaba transitando, ello no se iba a lograr y ahora están tratando de cambiar de Instituto Técnico Asesor.

En una primera instancia, cuando concurrimos al Ministerio, se nos trató bastante descortésmente y, frente a ello, concurrimos a esta Comisión. Posteriormente, se efectuó un peritaje particular que llegó al Ministerio y, a punto de partida del mismo, la Cartera cambió de actitud porque se constató que realmente estábamos respaldados técnicamente y que teníamos razón porque las casas se estaban haciendo mal. Seguidamente, el Ministerio pidió una inspección sobre la calidad de las viviendas al Banco Hipotecario y ahora, las mismas personas que decían que estaba todo bien, afirman que las viviendas están mal construidas y que teníamos razón. Estamos intentando llegar al punto final del asunto y comenzar nuevamente las obras con otro arquitecto, lo que garantizaría que las construcciones tengan la calidad que la gente se merece.

En síntesis, la situación al día de hoy es que se pidió una conciliación judicial previa al juicio por rescisión de contrato y la idea que nosotros tenemos es realizar el cambio de Instituto Técnico Asesor a través del Ministerio y, paralelamente, efectuar la demanda mencionada a fin de que quede afectado el incumplimiento para no tener que resarcir y no deber daños y perjuicios.

SEÑORA XAVIER.- ¿Cuánto tiempo hace que están en esta situación?

SEÑORA DE ARMAS.- El 12 de agosto fue la fecha en que se produjo el hundimiento de un contrapiso, frente a lo que el arquitecto responsable de la obra en ese momento sostuvo que la causa era el acopio de unas bolsas de cemento portland. Se ha comprobado que ello no era así, sino que había otros problemas en los cimientos -que el arquitecto podrá precisar mejor que yo- que hacían que tarde o temprano se produjeran fisuras y desperfectos varios.

SEÑOR GIANNINI.- Quizás, la instancia de hoy no sea tan importante como lo fueron las etapas anteriores que hemos transitado. Lo que puede interesar aquí es que en estas obras se han constatado patologías constructivas muy graves y obvias, tales como el empleo de materiales diferentes a los que se habían aprobado en el proyecto y que resultaban inapropiados para las características de la construcción -que era de muros portantes- la falta de pilotes y la colocación de otros fuera de lugar, etcétera. Todos estos elementos hacen a la fundación de las viviendas y acarrean los problemas más graves y más costosos, ya que son los más difíciles de arreglar y, en algunos casos, pueden salir tanto como la propia vivienda porque hay que demolerla para hacerla bien.

En principio parecía un trámite rápido y lo entendí así porque los cooperativistas, al comprobar que se producían las fisuras en muchas viviendas, me solicitaron que las fuera a observar y constaté que era un problema de fundación por lo que les dije que era evidente que se iban a seguir produciendo a lo largo del tiempo. A esto se suma que la obra se asienta sobre un suelo arcilloso que expande y con poca profundidad. Es decir que se trata de una serie de problemas gruesos, obvios y de rápida visualización. Entonces, solicité una entrevista con el arquitecto responsable de las obras, quien no me atendió hasta que se produjo el incidente de una casa que se hundió por el acopio de unos sacos de cemento portland. En esa instancia, los cooperativistas adoptaron otra postura y aconsejamos concurrir al Ministerio. Uno supone que una entidad como el Ministerio, que está manejando un crédito de U$S 3:000.000 para la construcción de 120 viviendas, iba a actuar con la celeridad que se requería, pero en los hechos ocurrió todo lo contrario.

En definitiva, este camino fue allanado con mucho esfuerzo por parte de los cooperativistas, que de no haber actuado con la convicción que demostraron, se hubiera llegado a una situación de la que ni el Ministerio ni el Banco Hipotecario se hubieran responsabilizado.

Entonces, lo que costó mucho fue que el Ministerio tomara en cuenta las cosas que se decían. Primariamente, se basaron en un informe que fue hecho con una ligereza sorprendente, en el cual se decía que las viviendas estaban bien construidas. Luego, vieron que la cooperativa contrató, a sugerencia nuestra, un estudio de ingenieros que hizo un informe, se lo presentó ante la Justicia, pidió un peritaje judicial e, incluso, concurrió a la Comisión correspondiente de la Cámara de Representantes a plantear su problema. Cuando vieron que los cooperativistas no se quedaban conformes, hubo una reacción y los propios arquitectos que originalmente decían que no pasaba nada, fueron a la obra y constataron que estaba todo mal.

Por suerte se ha allanado el camino, pero la verdad es que costó muchísimo. Esto es lo que a mí, en particular, me duele un poco, porque el Ministerio en este caso está administrando el dinero de todos nosotros y parecía que daba mucho trabajo encontrar solución para algo que era muy grueso. En fin, estamos en una instancia en que el Ministerio ha reconocido los graves problemas

existentes y ha dado luz verde para que la Cooperativa modifique el proyecto estructural y se siga construyendo de acuerdo con un proyecto coherente.

SEÑORA DE ARMAS.- Quiero resaltar el hecho de que, si bien está comprobado técnicamente que hay un incumplimiento contractual, me parece que es digno de señalar que también es cierto -y fue constatado- que el plano proyecto aprobado por el Banco Hipotecario del Uruguay tenía condiciones insuficientes teniendo en cuenta el terreno. Entonces, a mi juicio, es ponderable la situación porque, más allá de que cumplió mal un contrato, aunque lo hubiera hecho bien, igualmente hubiera sido insuficiente.

SEÑOR GIANNINI.- Sucede que el Banco Hipotecario del Uruguay, durante el proceso de obra, va certificando avances de obra. Sobre el particular, los muros estaban realizados con materiales que no figuraban en el proyecto. Un muro de estas características debía ser de ladrillo, y fue construido con ticholos colocados en forma horizontal. Todas estas son cosas evidentes y gruesas. El Ministerio delega en el Banco Hipotecario del Uruguay el seguimiento de los aspectos técnicos, certificados y demás. Entonces, no entendemos cómo se dejó llegar a este punto. Hoy se supone que está todo aclarado.

Pensamos que en otro momento hubiera tenido características de solicitud de actuación, entre otras cosas.

SEÑOR MUJICA.- Queremos informar a los visitantes que tomaremos nota del asunto y lo expresado aquí queda registrado en la versión taquigráfica, que es un documento. ¿Existe algún compromiso por parte del Ministerio, en forma explícita?

SEÑORA DE ARMAS.- A fines de la semana pasada, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente se comprometió, verbalmente, a habilitar el cambio de Instituto Técnico a Asesor. De esa manera se desplazaría, por una parte, al anterior Instituto Técnico siempre y cuando la Cooperativa asumiese el riesgo o la eventualidad de un juicio futuro por parte del saliente.

Hoy en día, el punto de partida es ese. Se está esperando el compromiso de la Cooperativa y el informe técnico del Banco Hipotecario del Uruguay sobre la calidad de las viviendas.

Me gustaría recalcar que se trata, simplemente, de un compromiso verbal; no hay nada firmado. Pero, en principio, contamos con su buena fe.

Reitero que estamos esperando que se habilite el cambio de firmas por parte del Ministerio para recomenzar las obras debido a que fueron suspendidas por los cooperativistas, ya que en esas condiciones no se puede continuar.

SEÑOR MUJICA.- ¿Cuándo se suspendieron las obras?

SEÑORA DE ARMAS.- El 12 de agosto, señor Senador, van a hacer dos meses ya.

SEÑOR MUJICA.- ¿La construcción de las viviendas está muy avanzada?

SEÑORA DE ARMAS.- Está casi en la mitad.

SEÑOR GIANNINI.- Hay construido entre un 35% y un 40%.

SEÑOR MUJICA.- ¿Con errores de fundación?

SEÑOR GIANNINI.- Sí, fueron gravísimos.

En estas cosas hay que llegar a soluciones de compromiso, que es lo que estamos aconsejando. Se pueden producir fisuras, hundimientos, alguna puerta o abertura puede no cerrar. Entonces, habría que generar un fondo de mantenimiento porque se sabe que esto puede ocurrir y, en la medida en que suceda, se utilizaría para repararlos.

Este tipo de problemas no se puede resolver sin altísimos costos. No es lo mismo hacer un pilote con una máquina que perfora el terreno, que hacerlo en medio de una casa. No digo que sea imposible realizarlo. Por ejemplo, no es lo mismo tener un baño con un revestimiento torcido, porque eso tiene un costo razonable para el valor total de la casa, que los problemas de fundación. Obviamente, en algún caso se podrá hacer una recimentación. Digo esto, porque pese a que faltaban pilotes, igualmente se seguía para adelante. Reitero que sucedieron cosas demasiado gruesas y evidentes.

Por tales motivos, mi intervención apunta a decir que nos sorprenden estos hechos, porque si al director de una empresa, sobre todo, porque trabajamos mucho en la actividad privada que está invirtiendo U$S 3:000.000 se le dice que tiene este tipo de problemas, demora tres segundos en ir a verificar si ello es así. Entonces, más que no encontrar esa celeridad, advertimos un espíritu de convencer a la Cooperativa que siguiera las obras, que las terminara, que no pasaba nada.

Insisto en que esto es lo que más nos llamó la atención; de repente los señores Senadores están más acostumbrados en estas lides.

Por suerte, con el esfuerzo de los cooperativistas -y por lo tozudos que han sido- se ha llegado a la situación actual.

Seguimos el consejo que nos dieron en la Comisión respectiva de la Cámara de Representantes en el sentido que se iniciara la vía judicial. Ante el informe técnico de los ingenieros especialistas, ante el hecho de que se había producido esta instancia judicial, ante alguna llamada -que nos consta que existió- de un Diputado al señor Ministro informándole que todo seguía para adelante, ante un pedido de informes y ante la presión política -por decirlo de alguna manera- hubo una reacción del Ministerio y, entonces sí, se tomaron las cosas en serio: fueron un arquitecto, que no es inspector, pero que le sigue en el cargo a Ayala en la parte de vivienda, un ingeniero del Banco Hipotecario y el propio arquitecto que había informado por el Banco. La opinión con respecto a la obra fue que todo era un desastre.

SEÑOR PRESIDENTE.- Pedimos la autorización a esta Comisión para enviar la nota que nuestros invitados nos presentan al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para que, de alguna manera, exista un documento que avale su comparecencia en este ámbito.

La Comisión agradece su presencia y esperamos que la situación mejore a la brevedad.

SEÑOR GIANNINI.- Los agradecidos somos nosotros.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se levanta la sesión.

(Así se hace. Es la hora 15 y 32 minutos.)